Le Monde
Dimanche 1er - Lundi 2 décembre 2013

Les charmes de l'achat en nue-propriété

Peu connue, cette forme d'acquisition d'un bien immobilier offre des atouts non négligeables

Démembrement, usufruit, nue-propriété... Derrière ces termes un peu abscons se cache une façon intéressante et pas si compliquée d'acheter un bien immobilier. Pour faire simple, cette opération fait intervenir deux parties : un investisseur privé et un bailleur social ou institutionnel (société HLM, compagnie d'assurances, etc.), le premier achetant la nue-propriété et le second l'usufruit – c'est-à-dire la jouissance du bien. Cette technique, bien connue pour minorer les droits de succession, commence à être de plus en plus utilisée dans le cadre d'un investissement.

L'intérêt de la formule est d'abord économique. *« Pour l'investisseur, acheter la nue-propriété d'un logement équivaut à payer 55 % à 60 % de sa valeur en pleine propriété*, indique Laurent Mogno, directeur général de PERL, un des pionniers du genre. *Ce qui correspond à une rentabilité de 2 % à 3 % par an sur quinze ans. »* La mise de fonds étant réduite, l'investisseur peut sélectionner des secteurs très porteurs comme Paris et sa périphérie, Lyon, Bordeaux, La Baule, Saint-Malo...

Les bailleurs sociaux y trouvent également un intérêt, puisque au lieu de construire eux-mêmes des logements ils en achètent seulement l'usufruit locatif social (ULS). *« Compte tenu des coûts de construction, ils rencontrent de plus en plus de difficultés à produire des logements à destination des classes intermédiaires »*, constate Pierre-Yves Habouzit, directeur commercial de Fidexi, un autre spécialiste de l'achat en nue-propriété.

Les villes sont, elles aussi, gagnantes, car, comme il s'agit de logements sociaux, cela leur permet de remplir le quota de 25 % de logements sociaux qu'impose la loi Solidarité renouvellement urbain (SRU), ou du moins de s'approcher. Pendant toute la durée du démembrement – le plus souvent quinze ans au minimum –, le bailleur usufruitier détient le droit de louer et de percevoir les loyers. Il ne reverse rien à l'investisseur privé. *« Mais, en bénéficiant d'une décote de 40 % à 45 %, c'est comme si l'investisseur percevait déjà un revenu »*, argumente M. Habouzit.

Mode d'emploi

	Investisseur (nu-propriétaire)
Prix d'achat par rapport au prix réel	55 % à 60 %
Durée de l'engagement	15 à 20 ans maximum
Revenus locatifs	Non
Charges locatives (entretien, réparation)	Non, sauf si la convention prévoit de gros travaux à la charge de l'investisseur
Taxe foncière	Non
Intérêts d'emprunt	Déduction possible si revenus fonciers sur un autre bien
ISF	Un bien en nue-propriété n'entre pas dans le patrimoine taxable
Plus-value taxable	Oui

SOURCE : MONDE ARGENT & PATRIMOINE

Plus-value taxable

Le bailleur s'engage à payer la taxe foncière, les dépenses d'entretien, la remise en état du logement à l'échéance des quinze ans. Les gros travaux, en revanche, ne sont pas toujours pris en charge par le bailleur. Il faut impérativement vérifier qu'une clause le prévoit. A défaut, l'article 606 du code civil impute ces dépenses au nu-propriétaire. Du côté des revenus fonciers, l'investisseur n'a rien à déclarer puisqu'il ne perç[oit] rien. Mais s'il a emprunté pour financer [la] nue-propriété et qu'il perçoit des reven[us] fonciers d'un autre bien, il peut déduire [les] intérêts d'emprunt.

En ce qui concerne l'ISF, pas d'impo[si]tion non plus. C'est l'usufruitier qui en e[st] redevable, même si, dans notre cas, [le] bailleur social n'est évidemment p[as] concerné. En revanche, la plus-value en c[as] de revente est taxable. Ce qui rend une so[r]tie prématurée – toujours possible – pe[u] avantageuse. En effet, moins la durée [de] détention est longue, moins l'usufruiti[er] profite des abattements prévus et do[nc] plus la plus-value imposable sera élevée. [Et] il faut trouver un investisseur. *« Le march[é] secondaire fonctionne bien aujourd'hu[i] »*, indique toutefois M. Mogno. *Le nouv[el] acquéreur achètera plus cher puisque l'us[u]fruit sera moins long. Il récupérera donc [la] pleine propriété plus vite. »*

A l'échéance de la convention d'usu[fruit], la pleine propriété du bien est recon[s]tituée au bénéfice de l'investisseur, san[s] autre formalité ni frais. S'il a acquis le bie[n] décoté à 180 000 euros alors qu'il en vala[it] 300 000, son patrimoine vaudra, en princ[i]pe, au moins ce prix. Sans compter la plu[s-]value éventuelle, sachant que celle-ci e[st] calculée à partir du prix d'achat en plein[e] propriété.

Il n'aura pas, non plus, à se soucier d[u] locataire en place et pourra décider d[e] revendre ou d'occuper lui-même son loge[]ment, voire de le louer à d'autres cond[i]tions que celles du bail en cours. La loi Enga[]gement national pour le logement (ENL) du 13 juillet 2006 prévoit, en effet, que l[e] bail prend automatiquement fin à l'échéan[]ce de l'usufruit. Le bailleur social est égale[]ment obligé de reloger le locataire si se[s] revenus le rendent toujours éligibles à u[n] logement social. ■

COLETTE SABARL[Y]